

**STUDI KELAYAKAN RENCANA PENDIRIAN RUMAH KOS
DI KAWASAN RSUD Dr. ISKAK TULUNGAGUNG**

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Mencapai
Sarjana Manajemen



Oleh

Yulista Arum Cahyani

201610160311174

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG
OKTOBER 2020**

**STUDI KELAYAKAN RENCANA PENDIRIAN RUMAH KOS
DI KAWASAN RSUD Dr. ISKAK TULUNGAGUNG**

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Mencapai
Sarjana Manajemen

Oleh
Yulista Arum Cahyani
201610160311174

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG
OKTOBER 2020**

SKRIPSI

**STUDI KELAYAKAN RENCANA PENDIRIAN RUMAH KOST
DI KAWASAN RSUD DR. ISKAK TULUNGAGUNG**

Oleh :

Yulista Arum Cahyani
201610160311174

Diterima dan disetujui
pada tanggal 16 Oktober 2020

Pembimbing I,

Pembimbing II,


Dra. Erna Retna Rahadjeng, M.M.


Novi Puji Lestari, S.E., M.M.

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis,

Ketua Jurusan,



Dr. Hish Zuhroh, M.M.

Dr. Marsudi, M.M.

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

STUDI KELAYAKAN RENCANA PENDIRIAN RUMAH KOST DI KAWASAN RSUD DR. ISKAK TULUNGAGUNG

Yang disiapkan dan disusun oleh :

Nama : Yulista Arum Cahyani

NIM : 201610160311174

Jurusan : Manajemen

Telah dipertahankan di depan penguji pada tanggal 16 Oktober 2020 dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima sebagai kelengkapan guna memperoleh gelar Sarjana Manajemen pada Universitas Muhammadiyah Malang.

Susunan Tim Penguji:

Penguji I : Dr. Mursidi, M.M.

Penguji II : Drs. Warsono, M.M.

Penguji III : Novi Puji Lestari, S.E., M.M.

Penguji IV : Dra. Erna Retna Rahadjeng, M.M.

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis,



Dr. Fakh Zuhroh, M.M.

Ketua Jurusan,

Dr. Marsudi, M.M.



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

Program Studi : Manajemen, Akuntansi, Ekonomi Pembangunan, D-III Perbankan dan Keuangan, Profesi Akuntansi, Bisnis Properti
Kampus III : Jl. Raya Tlogomas No.246 Telp. (0341) 464318-19 Faks. (0341) 460782 Malang 65144
Email : webmaster@ummm.ac.id website : http://www.ummm.ac.id

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Tugas Akhir Program Sarjana (S1) Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Malang pada :

Hari, Tanggal : Jum'at, 16 Oktober 2020
Tempat : Fakultas Ekonomi Dan Bisnis

Telah mengadakan Ujian Tugas Akhir atas nama mahasiswa :

Nama : Yulista Arum Cahyani
NIM : 201610160311174
Program Studi : Manajemen
Judul : STUDI KELAYAKAN RENCANA PENDIRIAN
RUMAH KOS DI KAWASAN RSUD
Dr. ISKAK TULUNGAGUNG

Dengan susunan penguji sebagai berikut :

No	Nama Dosen Penguji	Sebagai	Nilai	Tanda Tangan
1	ERNA RETNO RAHADJENG, Dra., M.M.	Pembimbing I	78	
2	NOVI PUJI LESTARI, SE, M.M.	Pembimbing II	78	
3	MURSIDI, Drs., M.M., Dr.	Penguji I	75	
4	WARSONO, S.E., M.M.	Penguji II	71	

016.486.145.3.351724137931.67923.20201015.20201016

Nilai rata-rata : 75,5 / Bt
Dinyatakan : Lulus / Tidak Lulus *)
Publikasi : ☐ Tidak Layak
☐ Layak dipublikasikan di eprints.ummm.ac.id
☐ Layak dipublikasikan di student-research.ummm.ac.id
☐ Layak dipublikasikan di Jurnal Nasional
☐ Layak dipublikasikan di Jurnal International

Malang, 15 Oktober 2020

Ketua Tim Penguji,

MURSIDI, Drs., M.M., Dr.

Mengetahui,
a.n. Dekan FEB UMM,
Wakil Dekan I

WIDAYAT, Dr. Drs., M.M.

Ketua Program Studi

MARSUDI, Dr., M.M.

Keterangan : *) Coret yang tidak perlu

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
PROGRAM STUDI MANAJEMEN

Jl. Raya Tlogomas 246 Telp.0341-464318 Pes.214 Malang. 65144

**DAFTAR PERUBAHAN DRAF
SIDANG SKRIPSI PERIODE IV 2020 (Gel 2)**

Nama Mahasiswa : YULISTA ARUM CAHYANI

NIM : 201610160311174

No.	Perubahan-Perubahan yang Harus Dilakukan	Halaman	Keterangan
1.	Manfaat Penelitian & Nbr Skripsi ulang.		
2.	Penelitian terdahulu & Ctl ulang.		
3.	Format R/K & Sampuran.		
4.	Kelompok & aspek lain; Pemasaran teknik, Sos ok & Sebutkan.		
5.	Pemilihan Daftar pustaka.		
6.	Definisi Operasional variabel		
7.	Politurusan arus kas, COE, PP, NPV, IRR		



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

Manajemen – Akuntansi – Ilmu Ekonomi Pembangunan – D-III Keuangan dan Perbankan
(Terakreditasi)

Jl. Raya Tlogomas No. 246 Malang, Telp. 0341-464318, Psw. 211-215, Fax 0341-460435

Website: <http://feb.umm.ac.id> Email: feb@umm.ac.id

KARTU KENDALI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama lengkap : JULISTA ARUM CAHYANI
NIM : 201610160311174
Program Studi : MANAJEMEN
Bimbingan Mulai : 8 OKTOBER 2019
Judul Skripsi : STUDI KELAYAKAN RENCANA PENDIRIAN RUMAH
FOS DI KAWASAN RSUD DI UKAK TULUNGAGUNG

No.	Tanggal	Revisi / Perbaikan	Paraf	
			I	II
1	8/10/19	Menyusutkan sks bimbingan, Pengajuan judul & Draft proposal, Masih perlu direvisi (lihat Ctt di draft)	EP	
2	15/10/19	Objek. Gubahan & proposal disetujui	EP	
3	17/10/19	Letter Golekang Arteri, aspek LRB, Metren Koranika PNR		P
4	1/11/19	- Data pendahuluan & latar belakang. - Alasan pemilihan rumah kost - Rumusan, Teori & Diseminasi - Aspek yg signifikan mengapa - Lisis SK (5,7,9). - Alasan diseminasi & - Aspek yg signifikan	EP	
5	14/11	Data, penulisan sumber data cek penulisan paragraf cek kembali, Metren diseminasi dengan aspek LRB.		P.
6	4/12	Latar belakang; Rumusan, Latar belakang, Teori, Sistematika penulisan, Kesimpulan & Mafsu (lihat Ctt)	EP	
7	17/12	Cek latar belakang, Rumusan dan tujuan penelitian, Metren cek draft penulisan akhir		P.

PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Yulista Arum Cahyani

Nim : 201610160311174

Program Studi : Manajemen

Surel : arumyulista@gmail.com

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Skripsi ini adalah asli dan benar-benar hasil karya sendiri, baik sebagian maupun keseluruhan, bukan hasil karya orang lain dengan mengatasnamakan saya, serta bukan merupakan hasil penjiplakan (plagiarisme) dari hasil karya orang lain;
2. Karya dan pendapat orang lain yang dijadikan sebagai rujukan (referensi) dalam skripsi ini, secara tertulis dan secara jelas dicantumkan sebagai bahan/sumber acuan dengan menyebutkan nama pengarang dan dicantumkan di daftar pustaka sesuai dengan ketentuan penulisan ilmiah yang berlaku;
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan atau ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademis, dan sanksi-sanksi lainnya yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Malang, 10 Oktober 2020

Yang Membuat Pernyataan,



Yulista Arum Cahyani

STUDI KELAYAKAN RENCANA PENDIRIAN RUMAH KOS DI KAWASAN RSUD Dr. ISKAK TULUNGAGUNG

Yulista Arum Cahyani
Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Muhammadiyah Malang
Jl. Raya Tlogomas No.246 Malang
Email: arumyulista@gmail.com

ABSTRAK

Investasi merupakan penanaman modal suatu bentuk aktiva dengan harapan mendapatkan keuntungan pada masa yang akan datang. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui apakah proyek ini akan mendatangkan keuntungan atau bahkan kerugian. Teknik analisis data ditinjau dari aspek hukum, aspek pasar pemasaran, aspek keuangan, aspek teknis, aspek manajemen, aspek ekonomi sosial, dan aspek lingkungan. Metode perhitungan yang digunakan yaitu *Internal Rate of Return*, *Net Present Value*, *Profitability Index*, *Average Rate of Return*, *Profitability Index*. Hasil analisis rencana pendirian rumah kost di kawasan RSUD Iskak Tulungagung yaitu layak untuk didirikan dengan analisis sebagai berikut IRR memperoleh nilai $24\% >$ dari suku bunga yang telah ditetapkan yaitu sebesar 11% maka investasi dinyatakan layak, nilai NPV sebesar 14.222.192 atau bernilai positif > 0 , nilai PI 1,72 kali dan investasi layak karena > 1 , ARR bernilai $24\% >$ return (tahun keuntungan) yang di syaratkan 10% , dan nilai PP adalah 6 Tahun 1 Bulan $<$ pp yang disarankan 10 tahun dan dinyatakan layak.

Kata Kunci: Studi kelayakan bisnis, Tingkat pengembalian, Nilai sekarang, Penganggaran modal, Pengembalian rata-rata, Pengembalian modal.

FEASIBILITY STUDY OF THE ESTABLISHMENT OF A BOARDING HOUSE IN AREA RSUD Dr. ISKAK TULUNGAGUNG

Yulista Arum Cahyani
Management Study Program Faculty of Economics and Business
University of Muhammadiyah Malang
Jl. Raya Tlogomas No.246 Malang
Email: arumyulista@gmail.com

ABSTRACT

Investation is an modal invesment that made of a form of adjective with the hope of getting benfits in the future. The purpose of this research was to know wheter this project will bring the advantages and disadvantages. The technicque of analyzing data could be seen from legal aspects, marketing aspects, financial aspects, technical aspects, management aspects, social economy aspects, environmental aspects. The calculation method that used were Internal Rate of Return, Net Present Value , Profitability Index, Average Rate of Return, Profitability Index. The result of analyzed of the establishment plan in boarding house area RSUD Dr. Iskak Tulungagung deserved to be founded by the following analysis IRR gained value 24% > from the interest rates that have been determined, namely was amount of 11% so the invesment was said to be feasible, NPV value is amount of 14.222.192 or with positive score > 0, PI value 1,72 times and feasible investment because > I, ARR value was 24%> return (advantage year) which required 11%, and PP score was 6 years 1 months < proposal investment 10 years and declared worthy.

Keywords: business feasibility study, rate of return, present value, capital budgeting, average return, return on capital.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahiim

Puji syukur alhamdulillah kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan tepat waktu yang telah direncanakan. Skripsi dengan judul “STUDI KELAYAKAN RENCANA PENDIRIAN RUMAH KOS DI KAWASAN RSUD DR.ISKAK TULUNGAGUNG” disusun untuk memenuhi dan melengkapi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Manajemen di program studi Manajemen, fakultas ekonomi dan bisnis, Universitas Muhammadiyah Malang.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini tidak lepas dari hambatan dan kesulitan, namun dalam penyusunan skripsi ini penulis berusaha mengerjakan dengan sebaik mungkin. Penulis menyadari atas kemampuan dan keterbatasan pengetahuan serta pengalaman yang dimiliki. Selama proses penyusunan skripsi ini, banyak pihak yang telah memberikan bantuan dan dukungan kepada penulis baik secara langsung ataupun tidak langsung. Skripsi ini tidak akan terselesaikan tanpa adanya bantuan serta dukungan dari berbagai pihak khususnya dosen pembimbing yang telah membimbing dan memberikan solusi atas segala permasalahan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Sebagai ucapan syukur, dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Dr. Fauzan, M.Pd., selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Malang
2. Dr. Hj. Idah Zuhroh, M.M., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Malang
3. Dr. H. Marsudi, M.M., selaku Ketua Jurusan Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Malang
4. Dra.Erna Retna Rahadjeng, M.M., selaku dosen pembimbing satu yang penuh kesabaran telah memberikan solusi hingga selesainya skripsi ini
5. Novi Puji Lestari, S.E., M.M., selaku dosen pembimbing kedua yang penuh kesabaran, kedisiplinan, mengajarkan konsisten pada saya serta memberikan bimbingan dan solusi hingga selesainya skripsi ini

6. Bapak/Ibu selaku dosen Jurusan Manajemen yang banyak memberikan berbagai materi perkuliahan
7. Kedua orang tua tercinta, adik saya dan keluarga yang selalu memberikan motivasi, selalu mendo'akan, menyayangi dengan penuh kasih sayang serta pengorbanan yang tidak pernah bisa terbalas sampai kapanpun, dan dorongan moral maupun materil sehingga saya dapat menyelesaikan masa studi di Universitas Muhammadiyah Malang
8. Pemilik usaha yang telah membantu memberikan informasi-informasi terkait dengan penelitian
9. Terimakasih kepada sahabat saya Aulia Azizah, Febri Nabila Fitri, dan Renita Eka Putri yang selalu memberikan dukungan tiada henti, semangat, dan do'a yang terbaik.
10. Terimakasih kepada teman-teman seperjuangan Manajemen D 2016 yang selalu memberikan dukungan.

Semoga segala amal baik yang telah diberikan kepada penulis mendapat balasan dari Allah SWT, dan penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengeahuan, Amin.

Malang, 10 Oktober 2020

Yulista Arum Cahyani

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR GAMBAR.....	vii
DAFTAR TABEL	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Batasan Masalah.....	5
1.4 Tujuan Penelitian.....	5
1.5 Manfaat Penelitian.....	6
BAB II KAJIAN PUSTAKA	7
2.1 Penelitian Terdahulu.....	7
2.2 Tinjauan Teori	8
1. Investasi	8
2. Studi Kelayakan Bisnis	9
3. Aspek-aspek Studi Kelayakan Bisnis	11
2.3 Kerangka Pikir.....	18
BAB III METODE PENELITIAN	19
3.1 Objek Penelitian	19
3.2 Jenis Penelitian	19
3.3 Definisi Operasional Variabel	19
3.4 Sumber Data	23
3.5 Teknik Pengumpulan Data	23
3.6 Teknik Analisis Data	23
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	27
4.1 Gambaran Umum Penelitian	27
4.2 Analisis Data	28
4.3 Pembahasan Hasil Penelitian.....	49

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	52
5.1 Kesimpulan.....	52
5.2 Saran.....	53
DAFTAR PUSTAKA.....	54
LAMPIRAN.....	56



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Data Rumah Kos Desa Kedungwaru	3
Tabel 4.1 Data Estimasi Harga Kost (per bulan)	29
Tabel 4.2 Permintaan Rumah Kost Tahun 2020-2029.....	30
Tabel 4.3 Tabel Rencana Penjualan Tarif Kost Tahun 2020-2034.....	34
Tabel 4.4 Presentase Modal Usaha	35
Tabel 4.5 Perhitungan Pembayaran Bunga Angsuran Pokok Pinjaman	36
Tabel 4.6 Biaya Investasi Usaha Rumah Kost.....	36
Tabel 4.7 Kebutuhan Aktiva Tetap (Dalam Rupiah)	38
Tabel 4.8 Biaya-biaya Kebutuhan Rumah Kost.....	39
Tabel 4.9 Biaya Penyusutan Rumah Kost (dalam rupiah)	40
Tabel 4.10 Nilai Penyusutan Aktiva Tetap Rumah Kost (Dalam Rupiah)	41
Tabel 4.11 Perhitungan Laba Rugi.....	42
Tabel 4.12 Perhitungan Cash Flow	43
Tabel 4.13 Perhitungan penilaian jangka waktu pengembalian investasi.....	44
Tabel 4.14 Perhitungan PV Kas Bersih 2020	47
Tabel 4.15 Interpretasi Hasil Investasi Rumah kost.....	49

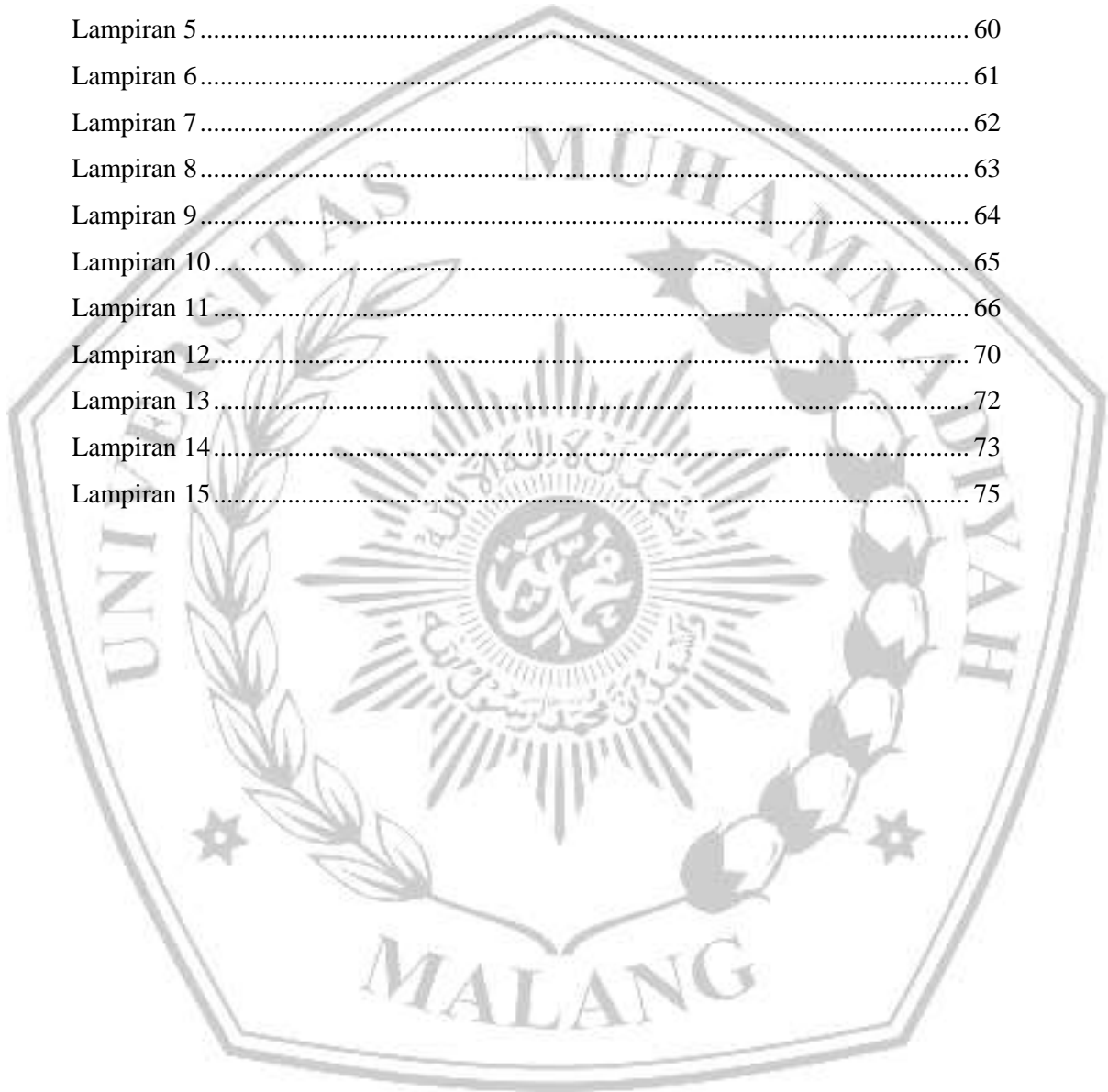
DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1: Kerangka Pemikiran.....	18
Gambar 4.1: Lokasi Usaha Rumah Kost.....	30
Gambar 4.2: Layout Rumah Kost	31



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	56
Lampiran 2	57
Lampiran 3	58
Lampiran 4	59
Lampiran 5	60
Lampiran 6	61
Lampiran 7	62
Lampiran 8	63
Lampiran 9	64
Lampiran 10	65
Lampiran 11	66
Lampiran 12	70
Lampiran 13	72
Lampiran 14	73
Lampiran 15	75



DAFTAR PUSTAKA

- Agus, Sucipto. 2010. *Studi Kelayakan Bisnis : Analisis Integratif dan Studi Kasus*. Malang: UIN
- Ahmad, Kamaruddin, 2004. *Dasar-dasar manajemen investasi dan portofolio*, ed rervisi, Jakarta: Rineka Cipta.
- Didit Herlianto, T. P. (2009, Agustus). *Studi Kelayakan Bisnis*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Hadi, S. d. (2009). *Fungsi Studi Kelayakan Bisnis*. hal. 2.
- Haming, & Basalamah. (2010). *Pengertian Investasi*.
- Haming, M. (2003). *Studi Kelayakan Investasi*. Jakarta: PPM.
- Hazen. (2009). *Perhitungan Internal Rate of Return*. Dipetik Februari 12, 2020, dari <https://lifepal.co.id/media/irr/>.
- Herlianto, & Pujiastuti. (2005). *Studi Kelayakan Bisnis*. hal. 9.
- Herlianto, Didit, dan Triani Pujiastuti, 2009, *Studi Kelayakan Bisnis*, Yogyakarta: Graha Ilmu.
- <https://sadarpajak.com/penyusutan-kelompok-harta-berwujud/> (2020, 15 Agustus)
- Jakfar, K. (2001). *Studi Kelayakan bisnis*. Dipetik Februari 12, 2020, dari Tujuan Studi Kelayakan Bisnis.
- Jogiyanto, 2008, *Teori Portofolio dan analisis investasi*, Yogyakarta: BPFE.
- Kasmir. (2003). *Studi Kalayakan Bisnis*. Jakarta: Prenada Media.
- Kasmir dan Jakfar. (2012). *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta: Kencana.
- Kasmir, J. (2012). *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta: Kencana.
- Kotler, Philip, 2002. *Manajemen Pemasaran*, ed. Milenium 2, Jakarta: Prenhalindo.
- Moleong, L. J. (2014). *Guru Pendidikan.Com*. Dipetik Maret 23, 2020, dari gurupendidikan.co.id.
- Mulyadi. (2009). *Pengertian Investasi*. Dipetik Maret 23, 2020
- Murdifin, Haming, 2003. *Studi Kelayakan Investasi: proyek dan bisnis*. Jakarta: PPM.
- Pujiastuti, D. H. (2009). *Studi Kelayakan Bisnis*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Rahbany, M. Abdimas Haidar. 2014. *Stundi Kelayakan Rencana Pendirian Rumah Pemondokan(Kost) Kelas Menengah Di Tegalondo Malang*. UMM: Malang.

Tandellin, Eduardus, 2001, Analisis investasi dan manajemen portofolio, Yogyakarta: PFE.

Wulan, Sepmaya. 2012. Analisis Studi Kelayakan Bisnis Guesst House Family Di Bandar Lampung. Universitas Bandar Lampung: Bandar Lampung.



STUDI KELAYAKAN RENCANA PENDIRIAN RUMAH KOS DI KAWASAN RSUD Dr. ISKAK TULUNGAGUNG

ORIGINALITY REPORT

23%	24%	6%	10%
SIMILARITY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATIONS	STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	ejournal.umm.ac.id Internet Source	5%
2	text-id.123dok.com Internet Source	4%
3	www.forumku.com Internet Source	2%
4	eprints.umm.ac.id Internet Source	2%
5	media.neliti.com Internet Source	1%
6	id.123dok.com Internet Source	1%
7	id.scribd.com Internet Source	1%
8	dendiagusti.blogspot.com Internet Source	1%
9	repository.usd.ac.id	

	Internet Source	1%
10	es.scribd.com Internet Source	1%
11	tipsmotivasihidup.blogspot.com Internet Source	1%
12	doku.pub Internet Source	1%
13	docplayer.info Internet Source	1%
14	eprints.umg.ac.id Internet Source	1%
15	www.scribd.com Internet Source	1%
16	Submitted to Universitas Mercu Buana Student Paper	1%
17	usaha94.blogspot.com Internet Source	1%
18	journal.lppmunindra.ac.id Internet Source	1%

Exclude quotes

Off

Exclude matches

< 1%